

マンションの再生

～ 何をどう再生するのか？

そのための課題は何か？ ～



横浜市立大学 教授

齊藤 広子 (さいとう ひろこ)

筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業、不動産会社勤務を経て大阪市立大学大学院生活科学研究科修了、イギリスケンブリッジ大学都市経済学部客員研究員、明海大学不動産学部教授を経て、2015年4月より現職。

1. 「2つの古い」から 「3つの古い」へ

築年数が経ったマンションで「2つの古い」が深刻になっている。「建物の古い」と「人の古い」である。

• 建物の古い

マンションで築年数が経つと、必要な工事が増えてくる。まずは建物の劣化対策が必要となる。約12年ごとに行う外壁や屋上の修繕等の大規模修繕は、築30年を超えると修繕だけではおさまらず、手すり、屋外鉄骨階段、メーターボックス、給水管、エレベーター、立体機械式車庫など、様々な箇所の取り換えが必要となる。さらに、社会的水準にあうように、陳腐化対策として、改修工事が必要となる。例えば、耐震性向上の工事やエレベーターの設置等である。

• 人の古い

マンションで築年数が経つほど高齢化が進む傾向があり、築35年程度で約半数が高齢者世帯となる。わが国ではマンション居住者の半数以上が永住意識を持っており、築年数が経てば経つほど高齢化が深刻になる傾向がある。

人の高齢化による問題は広く深い。生活面では、居住者の孤独死、転倒事故や転落事故の発生、水道止め忘れの漏水事故、ガス止め忘れの火事・爆発事故、認知症居住者の徘徊などがある。

• 3つめの古い；組織の古い

区分所有者・居住者の高齢化が進み、管理組合の運営では、理事のなり手が少なくなり、総会への参加率や委任状などの提出率の低下、収入低下に伴う管理費の滞納や費用負担への抵抗、入院・施設入所等による一時不在者の増加による所有者の意思確認の手間隙の増大、さらには相続放棄まであり、所有者が確定しないなどの問題もある。

維持管理面では多様な工事をしたくても区分所有者の費用負担能力が低下しており、追いつかない。こうした状態を打開すべきため、組織の対応が求められるが、管理組合機能が低下し、新たな課題に取り組んでいけない。足りない費用のための修繕積立金の値上げも、特別多数決の4分の3以上の賛成による合意も難しい。だから、次第に管理の質が低下する。

こうして、わが国に、既に捨てられたマンション、管理不全マンションが存在しているのである。

2. マンションの再生と課題

三つの老いはリンクしている。ゆえにどこからかこの負のスパイラルを予防、そして解消しなければならない。言い換えると、建物の再生には、人の再生、組織の再生が必要である。それぞれの再生の課題と、そのために必要な対応を見ていこう。

• 建物の再生

マンションの建物の再生手法は、どのような状態であり、何を物理的に再生すべきかによる。耐震性が低いマンションを想定して考えていく（表-1）。

第一の再生手法は、耐震改修を実施することである。しかし、そこには様々な壁がある。

耐震改修の工事は費用がかかり¹、居住者の高齢化に伴い費用負担困難層が存在するという経済上の課題がある。それでも費用をかけ、耐震改修をしても、耐震性について、市場では評価されにくいという問題がある。宅地建物取引業法35条では重要事項説明で耐震診断の有無と、「有」の場合のみ情報の開示が求められる。つまり、マンション売買時に耐震性に関する情報開示の必要性が実質的にない状態であり、不動産取引体制の課題がある。

外部圧力が強ければ耐震化が進みそうであるが、建築

物耐震改修促進法では区分所有のマンションの耐震化は、義務対象外であり、耐震改修を促進する外部圧力がほとんどないという公法上の課題もある²。

こうした状況の中で、区分所有者の合意形成が課題となる。合意形成は、区分所有法17条によると、区分所有者及び議決権の4分の3以上（区分所有者の定数は規約で過半数まで減ずること可）の賛成と、その共用部分の変更により、専有部分の使用に特別の影響を及ぼす者の承諾（区分所有法17条2項）が必要となる。そこで、1つめのハードルは4分の3以上の多数の賛成を得ることになるが、現実には難しい。なぜならば、出席者ではなく、総区分所有者、総議決権が分母になるため、先に示した区分所有者の高齢化、組織の高齢化の中で極めて難しい。二つめのハードルは特別の影響を及ぼす人の承諾である。特別の影響とは、例えば耐震改修の工事のために、自分の住戸の前にバツェン印の補強がされる、あるいは専有部分が狭くなる場合に、その人の承諾が必要となるということである。これも現実には難しい。そして、三つめのハードルは工事に賛成しない、反対した者に対して、建替えと異なり、売り渡し請求ができない。賛成しない人から見ると、買取請求もできない。反対したのに、結局参加が強いられ、費用負担をすることになる。ゆえに、賛成しがたい状況となる。こうした私法上

表-1 マンションの再生手法とその合意形成に必要な区分所有者・議決権の比率

メニュー	老朽化の場合	被災復旧の場合	耐震性が低い場合
耐震補強	3/4以上の多数 (区分所有法)	1/2を超える滅失があった場合、3/4以上の多数 (区分所有法)	1/2以上の多数 (建築物耐震改修促進法)
大規模改修	3/4以上の多数 (区分所有法) 又は 全員の合意(民法)		3/4以上の多数 (区分所有法) 又は 全員の合意(民法)
建替え	4/5以上の多数 (区分所有法)	4/5以上の多数 (被災マンション法)	4/5以上の多数 (区分所有法)
解消	全員の合意 (民法)	4/5以上の多数 (被災マンション法)	4/5以上の多数 (マンション建替え円滑化法)

()内は根拠法

1 一般社団法人マンション管理業協会の試算によると平均戸当たり230万円である。

2 2013年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正で、緊急輸送道路沿道建築物の場合には耐震診断とその結果の報告が義務づけられている。



の課題がある。

なお、2013年に改正された建築物耐震改修促進法では、区分所有のマンションで耐震改修が必要な場合は、行政に認定を申請し、「要耐震改修認定建築物」の認定を受けると、耐震改修工事は特別多数決の4分の3以上の賛成を必要とせず、過半数決議で行えることになる。これで、合意形成の壁は低くなるが、先に示した課題が解消したわけではない。

第二の再生手法は、大規模な改修（リノベーション）である。大規模改修も、耐震改修工事の実施の場合と費用や合意形成の面で同様の課題が生じ、さらに専有部分に影響を与える場合には、全員合意が必要となると考えられている。全員合意はハードルがかなり高くなる。

第三の再生手法は、建替えである。区分所有法に基づく、区分所有者の数の5分の4以上でかつ議決権の5分の4以上の多数の賛成で決議を行う必要がある。この合意形成もかなり困難である。区分所有者間に建替えについての意見・考え方の相違があり、マンションを何年使えるか、使うかの目標を共有できていないことがある。区分所有者間の費用能力の違い、既存不適格である、仮住まいが必要である、借家人の存在、借地の場合の地主の承諾などが合意形成の段階で問題になり、事業を進める上で、売り渡し請求や時価の算定などが課題となる。

建替え決議後に、建替えに賛成をしなかった人に売り渡し請求をした事例は、建替え事業の内容の詳細を把握できた30事例のうち、5マンションあり、そこでは訴訟に発展している。つまり、売り渡し請求を行うと、訴訟リスクが伴い、訴訟期間の2年ほどは事業が止まってしまう可能性がある。なお、売り渡し請求をする住戸数は、1事例を除くと、1マンションで1～3住戸であり、多くの非賛成者は建替え決議後の「建替えに参加するかどうか」の催促で、参加に賛成することになっている。そのなかで、訴訟になった理由は、1.売り渡し請求の時価の算定の仕方に納得できない、2.決議の有効性が疑問である、3.相続者間で意見がまとまらず、裁判できめてほしい、4.権利変換計画に納得いかない、5.売り渡し請求

の意味が理解できない等がある。売り渡し請求を行い、訴訟になっても事業が前に進む等、事業が円滑に進むための体制を整えることが必要になる。

さらに、2002年の区分所有法の改正で、建替え決議において「敷地の同一性」の要件がなくなった結果、建替えを実施した約3分の1のマンションで、敷地に変更がある。つまり、自己敷地完結型建替えから地域巻き込み型建替えへと変化している。これはマンションの再生を、地域の再生とともに考える重要性を示唆している。

第四の再生手法は、解消である。これは、建物を解体し、区分所有関係の解消し、土地を売却し、管理組合を解散することである。土地売却費から得た資金をもとに、各区分所有者が住まいを再生する。しかし、この手法は、区分所有者の多数決で実施できるのは、マンション建替え円滑法に基づく、マンションの耐震性が劣るものとなり限定的である。ゆえに、他のマンションでは全員合意が求められ、実現にはなかなか難しい。

・人の再生

高齢化が進んだマンションでは活力がない。そんなマンションでは、買いたい人が少なく、空き家化が進行することになる。

空き家化が進むとどのように管理上の課題が出てくるのか。横浜市の築30年以上マンションを対象にした調査結果からみていきたい。

空き家率が高いと、総会への実質的な参加が減り、理事会の開催状況も「不定期」や「無し」が多く、長期修繕計画の立案や見直しへの取組が少なくなり、修繕積立金の積み立て状況が不十分である率が高くなる。空き家率が5%未満であれば日常的にも長期的にも問題が表面化せず、空き家が一定以上に進むと深刻となる。調査結果から概観すると、ステージⅠ（空き家率10%未満）では管理組合の対応でなんとか問題を表面化しないで進められる。ステージⅡ（10%超える）では日常的な管理組合への対応がやや困難となり、かつ長期的な展望をもちにくくなる。ステージⅢ（20%を超える）では、

日常的に管理が困難となり、当然長期的な展望も取り組みも難しくなり、負のスパイラルに陥りやすくなる。さらに空き家化が大幅に進み、ステージⅣとなるとエレベーターが止まり、ガス・電気・水道も止まり、居住が困難となる。いわゆる管理不全の状態である。

空き家率は、単純に築年数が古いほど進むわけではなく、かつ駅からの利便性にも大きく依存しない。つまり、管理の努力で空き家率を変えることができるのである。鍵は、入居者の循環や、高齢化の予防のために若い世代の入居促進に取り組んでいるかである。具体的には、自らのマンションの管理情報の開示や管理状態を説明するパンフレット等の作成や配付、子育て世帯向けのイベントの開催や共用施設の運営などの実践である。日常的に管理を頑張っているマンションでも、そこまで手が回っていない場合が多い。しかし、そうした取り組みを積極的にすることで、マンションで生まれ育った子世代がマンションを買い、戻ってくる現象が起きている。

● 組織・運営方法の再生

人の高齢化、空き家化、そして築年数が経てば賃貸化が進行する。それに対応した管理方法の設定が必要となる。特に高齢化が進むと、理事のなり手が少なくなる。

現地管理体制の強化：人の高齢化に対する一つの方法として、現地の管理担当者の量と質の強化により、理事のなり手が少ないことをサポートすることがある。現状の現地管理担当者の多くは理事をサポートできるだけの能力や権限を備えていないことが多い。基本的には、マンションでの受付と清掃が主であり、共通しているのは治安や美化維持、緊急時の対応である。今後、現地管理スタッフ（俗にいう管理人）に力量・権限にランクをつくり、適材適所の配置が必要となる。

理事に区分所有者以外を：理事や管理者に区分所有者以外になる方法もある。例えば、高齢者用マンションでは、日本の標準版として考えてきた管理体制である「管理組合があり、区分所有者から理事が選ばれ、理事会を構成し、理事長が管理者となる体制」のケースは約半分

である。他の方法として、①理事会がなく、管理者は管理会社になる。②理事会はあるが、管理者に管理会社になる。③理事会はあるが、管理者は管理会社社員と区分所有者の2名である。この場合は利益相反を避ける為に管理会社と理事長の意見が違う場合は理事長の意見を優先する。④管理者を管理会社にし、管理会社を監督する為に第三者専門家集団で顧問会を結成（弁護士・税理士）などの方法がとられている。管理会社の利益相反を予防するために、管理者にマンション管理士などの第三者になることも考えられる。

所有者組織と居住者組織の分離：築年数の経ったマンションでは賃貸化が進行している。そのような場合に、区分所有者の組織とは別に居住者組織を作り、それぞれの組織の役割を分け、役員を選出し、管理組合の業務を減らす方法がある。管理組合は建物の維持管理を担当するとし、生活やサービスに関することは居住者組織が担当する。賃借人として入居している若い世代を居住者組織の活動に巻き込み、若い世代の意向を踏まえた、イベントの開催や管理組合の運営を実践する。

3. マンションのさらなる再生

－ 用途の再生、所有形態の再生 －

3つの再生にさらなる再生が求められている。すでに管理放棄され、管理不全になっているマンションがある。例えば、リゾートマンションである。リゾート需要が大幅に低下し、空き家化が進み、捨てられているものがあるなかで、用途を変更し、ホテルとして運営している事例がある。つまり用途を再生することで、建物も利用者も再生されている。また、マンションの暮らしの魅力アップのために、空き住戸を住居以外に利用することがある。私が実際に出会った事例では、集会室、高齢者のための地域拠点（デイサービスの拠点）、ゲストルーム、ホテルとそのモデルルーム、シェアハウス、民泊としての利用などである。



・住戸単位の用途の再生の課題

住戸単位の用途転用には様々な課題がある。その利用の仕方が、「マンション居住者のみの利用か」「居住者であればだれでも利用できるのか」という利用の共同性、あるいは空き住戸を利用した「施設が提供するサービスを居住者誰もが利用できるか」というサービスの共同性、さらにその施設の利用による外部不経済の範囲と程度として外部不経済の拡大性という視点から、住戸の利活用の例をみると表-2のようになる。

全員にメリット・外部不経済が比較的少ないタイプの利用 マンション居住者全員にメリットがあり、外部不経済が比較的少ないタイプとして集会室の利用がある。住戸を集会室として利用する場合には、近隣住戸の生活に配慮した場所の選定、利用の時間帯等のルールが必要である。管理組合が住戸を買い取る場合は、管理組合法人とし、法人格を持ち、住戸を購入、登記をする。そのために4分の3以上の賛成をとり、規約の改正と住戸購入の決議が必要となる。借りる場合も考えられる。しかし、マンションの1室を集会室に使うことは法では想定されていないため、その手続きに関する考え方には幅が見られる³。総会の決議は過半数決議か、特別多数決か、全員合意か。購入費や賃借料を管理費や修繕積立金から出せるか。近隣住戸の承諾は必要か。その手続きに関する

表-2 マンション住戸の用途転用の例

利用例	施設 利用の共同性		サービスの利用の共同性	外部不経済の拡大性
	居住者(関係者)のみ利用	居住者の利用可能性		
A.集会室	○	○	-	△
B.ゲストルーム	△	△	○	△
C.デイ・サービス拠点	△	△	○	△～○
D.ホテル	×	×	△	△～○
E.シェアハウス	×	×	×	△～○
F.民泊	×	×	×	○

○：高い △：条件によってはある ×：なし・あるいは低い

見解に幅があり、そのため、手続きだけで混乱が起こる可能性がある。そこで、集会室等のように居住者にメリットがある利用を促進するために、近隣住戸の理解を得る方法、そして管理組合の費用を捻出しやすくする方法の確立が必要である。

全員にメリットなく・外部不経済があるタイプの利用

デイ・サービスの拠点など、集会室以外の利用については利用の仕方のきめ細かなルールが必要となる。具体的には、どのような利用をどのように認めるのかのルール（用途転用ゾーンの設定を含めた規約や使用細則）、用途転用した利用を認める手続き（管理組合の決議、承認、近隣の承諾、承諾の有効期間等）、そして問題があった際の対処方法（立ち入り検査、活動停止の勧告、強制停止、仲裁制度等）である。

管理組合が行う場合でも、組合で住戸を所有する場合と組合が借りる場合があり、また個人が行う場合に管理組合が関与する場合がある。きめ細かなルールの整備が必要であるが、例えば郊外のマンションで空き住戸を利用したシェアオフィス等ができれば新たな暮らし方が実現しやすくなるのではないかと考える。

・建物全体の用途の再生の課題

空き住戸を住戸単位で用途転用し利用することには限界があり、かつ外部不経済も生じやすい。今後、建物の

³ 管理組合が住戸を買い取ることは本来の管理組合業務を超えているという考え方もあるが、集会室にする場合は全員合意でなく、特別多数決で可能とする法学者・弁護士等の意見が多い。

長寿命化のなかで社会の変化に対応するため、建物全体の一括用途転用の需要は高まると考えられる。その場合に、大きく二つの方法がある。1つは、例えば、リゾートマンションで空き住戸を随時ホテルとして利用するなどの、段階的用途転用である。各住戸の所有権は個別であるが、管理組合あるいは管理会社・運営会社により一体型に管理・運営をする（タイプⅠ）。もう1つは、マンション全体をホテルとして利用する。そのために所有権を集約し、一括して用途転用する（タイプⅡ）。

タイプⅠでは、ホテル利用とリゾートマンション利用が混在することによるトラブルを予防するために、住戸単位の転用と同様のルールがいる。さらに、そこへの管理組合の関与や金銭的支援についての議決の仕方は、現行法のもとで考え方に幅がある。

タイプⅡでは、個別交渉による順次住戸を買い上げる方法では事業者リスクがある。一方、一括売却を多数決による議決で可能とすれば、悪質な地上げ・買い占めが促進されるのではないかという危惧が生まれる。悪質な行為が促進されないように、管理組合の主体的な運営のもと、売却決議時の適正買取価格の提示や、違法な手続きのもので売却手続きがすすめられた場合のクーリングオフ制度の整備等が必要となる。

● 所有形態の再生

建物全体の一括の用途転用は、区分所有関係の解消ができれば進めやすい。しかし、わが国で区分所有関係を解消し、建物を使い続ける方法の制度が構築されていない。そこで全員の合意が必要となる。建物を残しながら、区分所有関係が解消できる道もこれからは必要となる。

4. さいごに

マンションの再生は単に建物を新しくすることだけが目的ではない。真の目的は、より豊かな暮らしに再生することである。そのために、マンション再生に関する課

題はまだ多くある。真の再生のために、マンションを応援できる制度をさらに構築する必要がある。

参考文献

1. 齊藤広子：マンション需要低下に対する用途転換による利用の実態と可能性の検討、マンション学56号（特集 マンションの管理不全と解消制度） 2017.1
2. 齊藤広子：マンションの空き家の管理上の課題と対応、マンション学55号（特集 マンションの空き家を考える） 2016.9
3. 齊藤広子等：高齢者用マンションの管理の課題 都市住宅学87号 2014.11
4. 齊藤広子：マンションにおける区分所有者・居住者の高齢化による管理上の課題と今後の方針 不動産学 29 巻 4 号 2016.3
5. 齊藤広子等：マンションにおける現地管理員の役割と課題 都市住宅学91号 2015.11
6. 齊藤広子：マンションにおいて認知症とどう付き合うのか マンション学57号 2017.4
7. 齊藤広子：マンション管理が市場で評価されるための課題と制度設計に向けて 都市住宅学93号 2016.4